



## **Projeto de lei do urbanizador social**

### **Exposição de Motivos**

É com grande satisfação que remeto a essa Colenda Câmara Municipal o projeto de lei que segue, o qual regulamenta os artigos parágrafos 3º e 4º do artigo 76 da Lei Complementar n. 434/99, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – PDDUA de Porto Alegre.

Como é sabido, o PDDUA, na estratégia de Produção da Cidade integrou a implementação de uma política de habitação de interesse social que integre e regule as forças econômicas informais de acesso à terra e capacite o Município para a produção pública de habitação de Interesse Social, bem como indica que para a implementação da política habitacional de interesse social serão adotadas diretrizes para a democratização do acesso à terra e a ampliação da oferta de moradias para as populações de baixa e média renda; É o que dispõem os artigos o inciso III do artigo 21 e o inciso II do artigo 22 da Lei Complementar n. 434/99.

Dentre os instrumentos que foram concebidos no Plano Diretor para a consecução de suas diretrizes, encontram-se as Áreas Especiais de Interesse Social, onde está prevista, no parágrafo 4º do artigo 76, a integração do empreendedor imobiliário como urbanizador, com vistas a integrar a iniciativa privada na produção de empreendimentos de interesse social. Esta integração foi concebida para aumentar o escopo da Política Habitacional de nosso município que, como é sabido, a partir da Lei Orgânica de 1990 vem apostando na Regularização Fundiária de assentamentos auto-produtos para fins de moradia na cidade como o principal programa desta política habitacional.

A proposta do instrumento parte da compreensão de que a regularização fundiária é uma estratégia importante e necessária para lidar com os graves problemas habitacionais do município, no entanto, não é suficiente para impedir que a produção irregular da cidade continue se reproduzindo. Esta dinâmica de "moto-contínuo irregularidade-regularização", se retroalimenta e frustra os anseios tanto do Poder Público quanto da população de atingir resultados mais eficientes no combate ao déficit habitacional e de habitabilidade.

Assim, o urbanizador social será um braço complementar da política habitacional de Porto Alegre, fazendo com que, além de se garantir o direito à cidade e à moradia àquela população que ocupou um pedaço do território municipal e nele resistiu conquistando o direito de ali permanecer, se passe também a oferecer alternativas para que a população de baixa renda possa adquirir um lote no mercado imobiliário de forma regular.

Para tanto, o município pretende estabelecer uma relação privilegiada com os empreendedores privados de nossa cidade, oferecendo-lhes incentivos para que os lotes produzidos tenham preços acessíveis à população de baixa renda. Parte-se da idéia de que estes incentivos são legítimos na exata medida em que a Urbanização Social é

**função pública subsidiária** que será desempenhada pelo particular em **parceria** com o Poder Público.

Nesta parceria, a Prefeitura estará se comprometendo a agilizar a tramitação dos expedientes administrativos dos urbanizadores sociais, a admitir padrões urbanísticos diferenciados nos projetos e permitir que a urbanização do loteamento se dê de forma progressiva. Além disto, eventualmente, o Município poderá autorizar a transferência e/ou alienação do potencial construtivo referente às áreas que serão objeto de destinação de áreas públicas decorrentes do parcelamento, como estímulo à urbanização social.

Como contrapartida pelas prerrogativas de que seus projetos gozarão quando examinados pelo Poder Público, os empreendedores caracterizados como “urbanizadores sociais” poderão alternativamente (i) repassar ao Município um percentual dos lotes produzidos; (ii) comercializar diretamente uma parte dos lotes para adquirentes indicados pelo Poder Público; (iii) doar parte do terreno para que seja destinado a outras finalidades públicas; (iv) construir equipamentos públicos urbanos, comunitários ou de geração de renda; ou ainda (v) acordar com o Poder Público um abatimento no preço final dos lotes de tal forma que o mesmo seja compatível com a renda familiar das famílias que compõem a demanda habitacional prioritária.

O acordo entre as partes será firmado através de um TERMO DE COMPROMISSO do qual constarão as obrigações das partes e as penalidades em caso de inadimplemento. Como se trata de uma parceria, no entanto, a intenção da lei é garantir condições justas, atrativas e efetivas para ambas as partes, visando atingir ao desiderato de satisfazer o interesse coletivo em aumentar a oferta de lotes para a população de baixa renda no território municipal.

Compreende-se que o “urbanizador social” poderá ser muito importante para atender a um setor social hoje desatendido pelas políticas municipais: as famílias de baixa renda que vivem em moradias de aluguel ou ainda “de favor”. Hoje há um movimento social organizado destas famílias que reivindica uma política pública capaz de atender as suas necessidades habitacionais. A intenção do município é que a parceria realizada pelo Poder Público com a iniciativa privada pela via do urbanizador social possa aportar no mercado imobiliário lotes passíveis de aquisição por famílias desta faixa de renda e que vivenciam este grave problema social.

Espera-se, portanto, que este novo instrumento contribuia para a diminuição do déficit habitacional e da produção ilegal de lotes em nosso município, o que, por si só, já seria um passo importante na construção de uma cidade mais justa e sustentável. Longe de ser uma medida isolada, no entanto, é preciso compreender que a mesma se insere em um esforço do município para dar eficácia aos instrumentos e estratégias previstos pelo PDDUA – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (LC nº 434), realizando um ideal de política urbana coletivamente debatida e efetivamente comprometida com a função social da cidade e da propriedade.

João Verle  
Prefeito Municipal

Lei nº ...../2002

Regulamenta os §§ 3º e 4º do artigo 76 da lei complementar 434/99, dispondo sobre a parceria da Administração Municipal com os empreendedores considerados urbanizadores sociais.

## DO URBANIZADOR SOCIAL

Art. 1º - Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinados a suprir a demanda habitacional prioritária, ou ainda na regularização de parcelamentos do solo, será admitido o Urbanizador Social, que será o responsável pelo empreendimento, nos mesmos termos do loteador, com as responsabilidades previamente definidas em projeto específico.

Parágrafo único – A regulamentação de parcelamento do solo de que trata o caput deste artigo, não poderá ocorrer nos casos de loteamentos irregularmente instalados sobre Áreas de Preservação Permanente, nos termos definidos pela legislação em vigor.

Art. 2º - A Urbanização Social é função pública relevante que será desempenhada pelo empreendedor privado em parceria com o Poder Executivo Municipal.

Art. 3º - O Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário cadastrado no Município, interessado em realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Poder Público como aptas a receber habitação e que se interesse em desenvolver parceria visando a produção de habitação de interesse social.

§ 1º - O Município manterá um Cadastro Municipal de Urbanizadores Sociais – CMUS, resultante da análise técnica e idoneidade financeira do empreendedor, pessoa física ou jurídica.

§ 2º - As cooperativas habitacionais auto-gestionárias cadastradas pelo DEMHAB serão equiparadas a urbanizadores sociais para todos os efeitos, desde que tenham responsável técnico registrado no CREA e comprovadamente produzam Habitação de Interesse Social e que a gleba objeto do projeto de parcelamento do solo tenha situação dominial regular, atendendo aos requisitos do § 1º deste artigo.

## ***DA PARCERIA ENTRE O MUNICÍPIO E O URBANIZADOR SOCIAL***

Art. 4º - A parceria entre o Poder Público e os empreendedores se submete aos termos desta Lei e ficará explicitada em Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes, o qual se constituirá no ato administrativo decorrente da concertação administrativa realizada entre as partes.

Parágrafo único – O Termo de Compromisso está regrado em seção própria na presente Lei.

Art. 5º - Para realização da parceria o Município compromete-se a:

- a) vistoriar a gleba para verificar se é passível de realização da parceria com vistas à urbanização social.
- b) analisar e emitir parecer justificado sobre o interesse do Município no empreendimento;
- c) analisar as planilhas de custos e o perfil sócio econômico dos futuros adquirentes, a fim de avaliar se a finalidade da parceria - produção de Habitação de Interesse Social - HIS está sendo cumprida;
- d) restringir as garantias a que se refere o art. 147 do PDDUA, a 30% da área total de lotes do empreendimento.
- e) priorizar a tramitação administrativa visando a agilização da aprovação do empreendimento;
- f) possibilitar a urbanização parcial e/ou progressiva do empreendimento;
- g) gravar a gleba como Área Especial de Interesse Social, bem como propor a alteração do regime urbanístico, quando possível e necessário, com a devida anuência do Poder Legislativo, de acordo com o disposto no art. 78, inciso II da Lei Complementar nº 434/99.
- h) atender todas as exigências constantes do Termo de Compromisso.

§ 1º - (suprimido por emenda)

§ 2º - Quando, dentro do exercício do seu poder discricionário, o município assumir a responsabilidade pelos estudos ambientais e/ou projetos urbanísticos e complementares, os mesmos deverão ser selecionados de acordo com o disposto na lei federal 8.666/93 e a partir de critérios definidos por decreto regulamentador garantindo a participação no certame licitatório tão somente de profissionais legalmente habilitados.

§ 3º - As áreas públicas, decorrentes de empreendimentos de parcelamento do solo, com destinação fora dos limites da gleba, de acordo com o previsto no art. 138 e seus parágrafos da lei complementar 434/99, deverão ser preferencialmente viabilizadas em projetos de urbanização social decorrentes desta Lei.

§ 4º - A alínea “d” do presente artigo não se aplica às cooperativas habitacionais autogestionárias, serão dispensadas da prestação de garantias na forma do artigo 147, § 3º da Lei Complementar 434/1999.

Art. 6º - Como parte de sua contrapartida na parceria, em glebas situadas na Área de Ocupação Intensiva definida pela LC434/99, e desde que haja parecer motivado emitido pela Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento - CAUGE mencionada no artigo 11 desta lei, o Município poderá autorizar a transferência e/ou alienação do potencial construtivo referente às áreas que serão objeto de destinação de áreas públicas decorrentes do parcelamento, observando os percentuais indicados no artigo 144 da lei complementar 434/99 e as regras do artigo 35 da Lei Federal 10.257/2001, na forma a ser definida em Decreto regulamentador.

Art. 7º - O município indicará áreas nas quais as condições geográficas, topográficas, ambientais e de infra-estrutura urbana estão aptas a receber empreendimentos de urbanização social, tendo em vista as estratégias e o modelo espacial previsto na lei complementar 434/99.

Paragrafo Único - O Município publicará edital de chamamento público dos proprietários de glebas atingidas pela indicação de áreas referida no caput, a fim de estruturar um cadastro das propriedades prioritárias para fins de intervenção pela via do urbanizador social.

Art. 8º - Para a realização da parceria o empreendedor, denominado Urbanizador Social, compromete-se a:

- a) realizar a urbanização progressiva, na forma acordada no Termo de Compromisso.
- b) apresentar planilha do custo do empreendimento demonstrando a relação entre o valor investido no mesmo e o custo para os adquirentes;
- c) apresentar planilha com o perfil social e econômico dos adquirentes;
- d) produzir lotes ou unidades habitacionais a preço compatível com a urbanização social, conforme acordado no termo de compromisso;
- e) destinar uma contrapartida ao Município, em valor previamente acordado pelos parceiros, na forma constante do Termo de Compromisso.
- f) atender a todas as exigências constantes do Termo de compromisso.

§ 1º – Para efetivação do previsto na alínea “d” do presente artigo, serão admitidas, alternativamente, as seguintes contrapartidas:

- a) repasse ao Poder Público de um percentual dos lotes produzidos;
- b) comercialização direta de parte dos lotes para adquirentes indicados pelo Poder Público;
- c) doação de terreno a ser destinado a outras finalidades públicas;
- d) construção de equipamentos públicos urbanos, comunitários ou de geração de renda;
- e) conversão do valor da contrapartida em abatimento no preço final dos lotes de tal forma que o mesmo seja compatível com a renda familiar das famílias que compõem a demanda habitacional prioritária, nos termos do artigo 22 § 3º do PDDUA.

### ***DA TRAMITAÇÃO DOS EXPEDIENTES DE URBANIZAÇÃO SOCIAL***

Art. 9º - Nos projetos de parcelamento do solo protocolados como da categoria “urbanização social”, a Administração admitirá a URBANIZAÇÃO PROGRESSIVA do empreendimento.

§ 1º - A URBANIZAÇÃO PROGRESSIVA será compreendida como implantação gradativa da infra-estrutura urbana, entendida conforme definição do art. 63 § 1º da Lei 434/99.

§ 2º - Para efeitos do disposto no parágrafo anterior, a Administração Municipal admitirá as seguintes formas de urbanização progressiva, que terão prazos e cronograma de implantação constantes do Termo de Compromisso:

- a) implantação da infra-estrutura por setores do parcelamento, com definição de áreas

em que a mesma será instalada em primeiro lugar.

b) implantação completa da infra-estrutura em etapas sucessivas.

§ 3º - A urbanização progressiva deverá garantir a qualidade de vida dos moradores, a qualidade ambiental do empreendimento e do entorno, bem como a manutenção permanente da infra-estrutura progressivamente instalada.

Art. 10º - Na análise dos projetos de parcelamento do solo enquadrados na categoria de Urbanizador Social, considerando a função pública subsidiária atendida nestes empreendimentos realizados em parceria público-privado, poderão ser admitidas, além da urbanização progressiva, urbanização parcial e/ou padrões urbanísticos diferenciados, nos termos desta lei e conforme definições do termo de compromisso.

§ 1º - A fim de viabilizar os projetos de parcelamento do solo protocolados pelos urbanizadores sociais, a análise dos expedientes, tal como mencionada no caput, se dará caso a caso, a fim de verificar as especificidades topológicas, geográficas, jurídicas, técnicas, econômicas e sociais de cada projeto de parcelamento.

§ 2º - Em qualquer hipótese, as condições da implantação de projetos do urbanizador social deverão ser apreciadas e aprovadas pela CAUGE – Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento e CMDUA – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

§ 3º - Compete à CAUGE avaliar e emitir parecer sobre a implantação dos empreendimentos decorrentes do urbanizador social, visando garantir a finalidade para a qual a parceria foi instituída, a saber, a produção de habitação de interesse social.

§ 4º - O monitoramento da implantação de parcelamentos do solo pela modalidade urbanizador social será feito pelo Sistema Municipal de Planejamento, na forma de decreto regulamentador.

Art. 11 - Os compromissos das partes serão fixados, caso a caso, com a participação da Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento – CAUGE e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – CMDUA, conforme procedimentos a serem definidos no Decreto regulamentador, considerando:

I – Comprometimento com as condicionantes ambientais do terreno.

II – Regime Urbanístico vigente e eventual necessidade de mudança de regime com a possível valorização agregada ao terreno.

III – Necessidades de equipamentos públicos e /ou comunitários como escolas, praças e postos de saúde.

IV- O déficit anual da demanda habitacional prioritária nos termos do art. 22, § 3º da LC 434/99.

Parágrafo Único – A Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento - CAUGE referida no caput deverá atentar para o equilíbrio das contrapartidas do empreendedor e do Poder Público nos casos em que o município utilizar a faculdade prevista no artigo 6º desta lei .

Art. 12 - Em qualquer caso, os projetos de implantação de parcelamento do solo pela via do urbanizador social terão a área gravada como AEIS – Áreas Especiais de

Interesse Social, nos termos do artigo 78 da lei complementar 434/99.

Art. 13 - Os projetos de parceria para a urbanização social submetem-se aos licenciamento ambiental e urbanístico, observadas as disposições vigentes e as especificidades previstas nesta Lei.

§ 1º - O Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), após obtenção da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo (DM), será encaminhado contendo: traçado de loteamento, perfis transversais das vias projetadas, planilha de controle e registro, laudo técnico de cobertura vegetal, selo de identificação e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 2º - O projeto urbanístico de loteamento, após aprovação do EVU, será acompanhado com os documentos exigidos na legislação específica, onde se inclui a licença ambiental e além da planta geral do loteamento, os seguintes projetos complementares: geométrico, rede de água, esgoto cloacal (quando houver rede no local), esgoto pluvial e movimentação de terras.

§ 3º - O projeto de loteamento será aprovado após a apresentação de garantias previstas no artigo 147 da LC. 434 e definidas na forma do art. 5º, letra “d” desta lei, sendo após encaminhado pelo loteador ao registro de imóveis.

§ 4º - Após registrado, o loteamento receberá o licenciamento urbanístico e a licença de instalação. Após estes licenciamentos, com base em um termo de compromisso e cronograma a ser apresentado pelo loteador, deverão ser apresentados os projetos de pavimentação, iluminação de vias e praças, paisagístico de praça e arborização de vias.

§ 5º - O Termo de Compromisso disporá sobre o cronograma para apresentação dos projetos acima referidos, bem como sua obrigatoriedade, considerando a peculiaridade de cada empreendimento.

§ 6º - (suprimido por emenda)

Art. 14- Na hipótese de produção de lotes, o empreendedor poderá oferecer aos adquirentes alternativas de projetos de edificação aprovados pela SMOV.

§ 1º - Para atender ao disposto no caput, a partir da aprovação do projeto urbanístico, o Urbanizador Social poderá requerer a Aprovação de Edificação, mediante vinculação a uma, ou mais tipologias de lote, constantes no projeto urbanístico.

§ 2º - O Licenciamento para Construção das edificações somente será emitido após o Licenciamento Urbanístico.

### ***DO TERMO DE COMPROMISSO***

Art. 15- O Termo de Compromisso é o ato administrativo negociado decorrente da concertação entre Município e Urbanizador Social e se constituirá em título executivo extrajudicial, na forma do art. 585, II do CPC.

Art. 16 - Constituem-se elementos obrigatórios no Termos de Compromisso:

- a) etapas da urbanização progressiva, indicando prazos e condições para o cumprimento da obrigação, aplicáveis a cada caso, na forma definida pela

CAUGE;

- b) penalidades para as hipóteses de descumprimento injustificado do acordo, incluindo multa diária e ressarcimento dos gastos havidos pelo município em caso de constatação de desvio de finalidade na implantação do parcelamento.
- c) previsão da forma de notificação do empreendedor e do Poder Público na hipótese de atraso ou descumprimento do Termo de Compromisso.
- d) a explicitação das obrigações previstas para o Município e para o empreendedor na parceria, na forma estabelecida nos artigos 4º, 5º, 8º e 11º desta Lei;
- e) a indicação expressa do valor e da forma de contrapartida adotada na parceria, dentre aquelas previstas no § 1º do artigo 8º desta lei.

Art. 17 - Após a Licença Prévia e antes da Licença de Instalação, será firmado o Termo de compromisso, no qual constará o previsto nas alíneas “a”, “b”, “c” e “d” do artigo 16 desta lei, bem como uma indicação estimada do valor e da forma da contrapartida, conforme previsto na alínea “e” do referido artigo.

§ 2º - Se, após a apresentação dos projetos previstos no § 2 do artigo 13, for verificada alteração dos valores estimados para o custo total do empreendimento e para as contrapartidas do empreendedor, o Termo de Compromisso será aditado para fins de retificação do valor e, eventualmente, da forma das contrapartidas.

Art. 18- Os Urbanizadores Sociais que descumprirem as obrigações constantes do Termo de Compromisso firmado com o Município não poderão contratar com o Município, realizar outros empreendimentos em parceria com o Poder Público Municipal, receber incentivos ou benefícios fiscais, até que o inadimplemento seja regularizado.

§ 1º - Na hipótese do município descumprir as obrigações estabelecidas no Termo de Compromisso, estará este sujeito à indenização equivalente.

§ 2º - O Município deverá notificar o empreendedor da incidência do previsto no caput deste artigo.

### ***DAS DISPOSIÇÕES GERAIS***

Art. 19 – O município de Porto Alegre, juntamente com o empreendedor parceiro, deverá realizar todos os esforços institucionais necessários para que a comercialização aos adquirentes de lotes em loteamentos aprovados de acordo com esta lei, seja financiada por estabelecimentos credenciados pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH.

Art. 20 - As medidas compensatórias exigidas de outros empreendimentos da cidade poderão ser executadas nos projetos de parceria entre público e privado decorrentes desta lei, visando a urbanização social.

Art. 21-º - Os estudos ambientais e os projetos urbanísticos e complementares poderão ser custeados pela Fundo Pró-Defesa do Meio Ambiente de Porto Alegre e/ou pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento (FMD).

Art. 22 - As multas decorrentes dos eventuais descumprimentos do Termo de Compromisso serão recolhidas ao Fundo Pró- defesa do Meio Ambiente de Porto Alegre.

Art. 23 - Esta Lei será objeto de decreto regulamentador no prazo de 90 dias a contar de sua publicação.